

# FOLLETO DE INFORMACIÓN PARA FAMILIAS E INDIVIDUOS

- I. INFORMACIÓN GENERAL
- II. AYUDA PARA ENCONTRAR UNIDAD DE REEMPLAZO
- III. BENEFICIOS DE MUDANZA
- IV. PAGO EN REEMPLAZO DE VIVIENDA - INQUILINOS
- V. INQUILINOS CON SECCION 8
- VI. PAGO DE REEMPLAZO DE VIVIENDA - DUEÑOS
- VII. CALIFICACIONES PARA LLENAR RECLAMOS DE REUBICACIÓN
- VIII. PAGOS DE ULTIMO RECURSO
- IX. CONTRATO DE RENTA
- X. PROCEDIMIENTOS DE APELACIÓN-AGRAVIO
- XI. CONDICIÓN DE IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS DE REUBICACIÓN
- XII. REQUISITO DE PRESENCIA LEGAL
- XIII. INFORMACIÓN ADICIONAL Y ASISTENCIA DISPONIBLE

## I. INFORMACIÓN GENERAL

El edificio en que usted vive está en una área que va a ser mejorada con la asistencia de la **Agencia Reurbanizadora de la Ciudad de San Diego** ("la Agencia"). De acuerdo a procedimiento de la agenda, tal vez será necesario que usted se cambie de su residencia. Usted será notificado(a) con tiempo razonable hasta la fecha en que deberá cambiarse.

Por favor lea esta información, será de mucha ayuda para determinar su elegibilidad y la cantidad de beneficios en su reubicación. Le recomendamos que guarde esta información como referencia.

La Agencia ha contratado los servicios de la compañía Overland, Pacific & Cutler, Inc., una empresa profesional muy calificada para ayudarlo. La empresa está a su disposición para explicarle el programa y los beneficios. El dirección y numero de teléfono es:



**Overland, Pacific & Cutler, Inc.**  
3170 4th Avenue, Suite 200  
San Diego, CA 92103  
Teléfono: (619) 688-7980

**POR FAVOR NO SE MUDE ANTES DE TIEMPO. ESTE NO ES UN AVISO PARA DESOCUPAR SU VIVIENDA.** Si usted desea mudarse antes de lo requerido, debería ponerse en contacto con la empresa Overland, Pacific & Cutler, Inc., para que no pierda ninguno de sus beneficios. Este es únicamente un folleto de información general y no tiene la intención de proporcionar una descripción detallada ni de la ley ni de los reglamentos relacionádos que pertenecen al programa de reubicación de la Agencia.

**Por favor siga pagando su renta mensual al dueño de la propiedad en la cual usted vive. Si no paga su renta puede ser desahuciado de su vivienda y puede perder sus derechos para reclamar beneficios de reubicación. Una vez que la Agencia se haga dueño de la propiedad, sera necesario que usted siga pagando su renta al la Agencia.**

## II. AYUDA PARA ENCONTRAR UNIDAD DE REEMPLAZO

La Agencia, a través de sus representantes, le ayudaran a localizar una vivienda de reemplazo proporcionándole listas de viviendas disponibles. Es importante que usted se mantenga activo buscando. En cuanto encuentre una vivienda de reemplazo, su representante hará una inspección de la unidad para determinar si la unidad reúne todos los requisitos de una vivienda que es decente, segura y limpia. Una unidad que es decente, segura e y limpia debe proveer cupo suficiente para sus ocupantes, estar a prueba de mal temporal y sistema adecuado de calefacción, plomería, y electricidad. Su vivienda de reemplazo debe pasar una inspección antes de autorizar pagos de beneficios.

## III. MUDANZA

Si tiene que mudarse debido a un proyecto de la Agencia, recibirá un pago para asistirle en su cambio físico. Dos formas de pago están disponibles. Usted puede escoger uno de los tipos de pagos de mudanza siguientes:

### A. Pago Fijo de Mudanza

Un Pago Fijo está basado en el numero de cuartos que ocupa y si es dueño de los muebles o no. El pago está basado en una agenda aprobada por la Agencia, y será de \$325.00 por un cuarto amueblado hasta \$1,750 por 8 cuartos con muebles. (Para detalle, vea la forma abajo). Su representante le informará la cantidad que recibirá al ser elegible.

<b>PAGO FIJO DE MUDANZA (California, Junio 2005)</b>			
<b>Ocupante Dueño de Muebles</b>		<b>Ocupante no es Dueño de Muebles</b>	
1 cuarto	\$625.00	1 cuarto	\$400.00
2 cuartos	\$800.00	Cada Cuarto Adicional	\$65.00
3 cuartos	\$1,000.00	X	
4 cuartos	\$1,175.00		
5 cuartos	\$1,425.00		
6 cuartos	\$1,650.00		
7 cuartos	\$1,900.00		
8 cuartos	\$2,150.00		
Cada Cuarto Adicional	\$225.00		

Si usted escoge el pago fijo de mudanza, será responsable de su cambio y la Agencia no asumirá ninguna responsabilidad por perdida o daño relacionado con su cambio.

### B. Gastos Actuales de Mudanza (Compañía Profesional)

Si usted decide elegir una mudanza autorizada y quiere que la Agencia pague la factura, puede reclamar el costo ACTUAL del cambio de sus cosas personales hasta una distancia de 50 millas. Su representante de reubicación le informará del numero de presupuestos estimativos según se requiera, y le asistirá en preparar un plan que la Agencia pueda aprobar.

#### IV. PAGO EN REEMPLAZO DE VIVIENDA - INQUILINOS

Usted puede ser elegible para un pago hasta de \$5,250.00 como ayuda para rentar o comprar una propiedad comparable. Para calificar, debe de haber sido un inquilino en residencia en su vivienda actual por lo menos de 90 días, o un dueño-ocupante que ha vivido en la vivienda por no menos de 90 días y no mas de 179 días, antes de la primera oferta de la Agencia para comprar la propiedad.

##### A. Asistencia de Renta

Si usted califica y **desea rentar** su vivienda de reemplazo, sus beneficios se basarán en la diferencia sobre un periodo de cuarenta y dos (42) meses entre la renta que tiene que pagar por una vivienda comparable, y lo menor de la renta actual o treinta porciento (30%) de los ingresos mensuales en bruto.

Usted deberá informar a su representante de su renta y sus ingresos mensuales antes de establecer su elegibilidad para el pago.

- O -

##### B. Asistencia de Pago de Enganche

Si usted califica y **desea comprar** su vivienda de reemplazo, puede aplicar la cantidad total de su pago de asistencia de renta para un pago de enganche. Su representante de reubicación le explicará los procedimientos necesarios para aplicar este pago.

#### V. INQUILINOS CON SECCION 8

Cuando usted se mude, usted podria ser elegible para transferir su elegibilidad de Seccion 8 a un lugar de reemplazo. Como se indica anteriormente, a usted se le proporcionaran servicios de consejeria y otros servicios de asesoria junto con beneficios de mudanza. Ademas, la Agencia cubrira el costo de cualquier deposito de seguridad requerido para arrendar una vivienda de reemplazo aprobada por Seccion 8, y tambien cubrira el costo de cualquier cargo por verificacion de credito.

#### VI. PAGO DE REEMPLAZO DE VIVIENDA - DUEÑOS

A. Si Usted ha sido dueño-ocupante de una vivienda comprada por la Agencia **por lo menos de 180 días** antes de la primera oferta para comprar, será elegible para un pago de hasta \$22,500 para asistirle a comprar una vivienda de reemplazo. Si Usted es dueño-ocupante desplazado que tiene **entre 90 y 179 días** de residencia en su casa inmediatamente antes de la fecha del primer oferta para comprar su propiedad, será elegible por un pago de hasta \$5,250. Este pago cubre las siguientes cosas:

1. **Diferencia en el Precio de Compra** - Una cantidad, cuando agregado con la cantidad que la Agencia pagó por su propiedad, que es igual del costo actual de su vivienda de reemplazo; o la cantidad determinada por la Agencia que es necesaria para comprar una vivienda de reemplazo comparable, cualquier es menos. Su representante le explicará los dos métodos en detalle.
2. **Diferencia en Los Gastos de Financiamiento** - Un pago que cubra el costo del aumento en los intereses, si hubiera alguno, para financiar una vivienda de reemplazo. Su representante le explicara las condiciones limitadas.
3. **Gastos Incidentales** - Estos son los gastos que no recurren que se cobran normalmente al comprador de una vivienda. Unos cargos típicos incluyen los costos de "escrow", recordación e inspección de crédito. Fondos reservados en el proceso de "escrow" para cumplir con

obligaciones de impuestos de propiedad, intereses y aseguranza de casa no son compensables.

- B. Asistencia de Renta - Opción para Dueños-Ocupantes** - Si Usted es un dueño-ocupante y elige rentar en vez de comprar una vivienda de reemplazo, puede ser elegible para un pago de asistencia de renta de hasta \$5,250. El pago se basará en la diferencia entre lo que es la renta del mercado de su vivienda actual y la renta del mercado en una vivienda de reemplazo comparable.

Si Usted recibe un pago de asistencia de renta como mencionado arriba, y decide después comprar una vivienda de reemplazo, puede pedir un pago que es igual a la cantidad que recibirá si había comprado inicialmente una vivienda de reemplazo comparable, menos la cantidad que ya recibió como pago de asistencia de renta.

## **VII. CALIFICACIONES PARA LLENAR RECLAMOS DE REUBICACIÓN**

Para calificar por un Pago de Reemplazo de Vivienda, tiene que rentar o comprar una vivienda de reemplazo comparable **durante un año de lo que ocurra después de:**

1. Para inquilino, la fecha que desocupo su vivienda,
2. Para dueño-ocupante, la fecha en que recibirá pago final por su vivienda o, en caso de un procedimiento de condenación, la fecha del deposito de compensación justa con la corte, o
3. La fecha por lo cual la Agencia cumple con la obligación de recomendar por lo menos de tres viviendas de reemplazo comparable.

Todos los reclamos de reubicación deben ser presentados **dentro de dieciocho (18) meses** de la fecha en la cual usted recibe el pago final por su propiedad, o la fecha en la cual se mudó, lo que ocurra después.

## **VIII. PAGOS DE ULTIMO RECURSO**

Si viviendas de reemplazo comparable no son disponibles cuando se tiene que mover, o si viviendas de reemplazo no son disponibles dentro de los limites monetarios ya citados, la Agencia le dará asistencia de ultimo recurso para que pueda rentar o comprar una vivienda de reemplazo oportunamente. Asistencia de ultimo recurso es basado en los circunstancias individuales del desplazado. Su representante de reubicación le explicará el proceso para determinar si califica por asistencia de ultimo recurso.

Si es inquilino y prefiere comprar en vez de rentar una vivienda de reemplazo comparable, la cantidad total será aplicada a la residencia de reemplazo como pago de entrada.

## **IX. CONTRATO DE RENTA**

Como resultado de una acción de la Agencia para comprar la propiedad donde usted vive, usted pasa a ser un inquilino de la Agencia. En este caso, se le pedirá que firme un contrato de renta, que especificará la renta mensual, cuando pagos se vencen, donde se pagan, y otra información pertinente.

Excepto por las causas de desalojo dichas abajo, ninguna persona que legalmente ocupa una propiedad de la Agencia es requerida a cambiarse si no tiene un aviso escrito por lo menos de 90 días. Desalojo es dado solamente por una o mas de las siguientes razones:

- A. Falla de no pagar renta, excepto en casos donde este es debido a la falta del dueño de no mantener los predios en una condición habitable, o cuando los servicios básicos han sido discontinuados o interrumpidos por un largo plazo.
- B. La perpetración de un hecho peligroso o ilegal en los predios.
- C. La falta de mantener los términos del acuerdo de renta entre 30 días de haber sido notificado.
- D. Continuar con un desorden publico, después de haber sido notificado.
- E. Después de haber recibido una cantidad razonable de referencias a viviendas de reemplazo.
- F. Cuando la evicción es requerida por leyes estatales o locales y no puede ser evitada por medio de esfuerzos de la entidad publica.

#### **X. PROCEDIMIENTOS DE APELACIÓN-AGRAVIO**

Cualquier persona con una queja por una determinación de elegibilidad en un pago de reubicación o de la cantidad de un pago, puede pedir que su reclamo sea revisado o reconsiderado de acuerdo con el procedimiento de apelaciones establecido. Los detalles completos de apelación y procedimientos están disponibles solicitándolos a la Agencia.

#### **XI. CONDICIÓN DE IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS DE REUBICACIÓN**

Pagos por beneficios de reubicación no son considerados como ingreso para el proposito de impuestos del Internal Revenue Code de 1986 o el Personal Income Tax Law, Parte 10 (comenzando con Section 17001) de Division 2 del Revenue and Taxation Code, o del Bank and Corporation Tax law, Part 11(comenzando con Section 23001) de Division 2 del Revenue and Taxation Code.

#### **XII. REQUISITO DE PRESENCIA LEGAL**

De acuerdo a la Ley Publica 105-117 de 11-21-97, para poder ser elegible y recibir beneficios de reubicación en proyectos de reubicación con fondos federales, todos los miembros de la vivienda a ser desplazados deben de proporcionar información con relación a su presencia legal en los Estados Unidos. En proyectos federales, cualquier miembro de la vivienda que no este legalmente presente en los Estados Unidos o rehúse proporcionar esta información, se le podrían negar beneficios de reubicación. Los beneficios de Reubicación serán calculados de acuerdo al numero de miembros de la familia con presencia legal certificada en los Estados Unidos.

#### **XIII. INFORMACIÓN ADICIONAL Y ASISTENCIA DISPONIBLE**

Los responsables de proveer asistencia de reubicación esperan ayudarle en todas las formas posibles para minimizar la difícil tarea de reubicar a una nueva casa. Su cooperación será de mucha ayuda y gratamente apreciada. Si tiene preguntas durante el proceso, no dude en comunicarse con su representante de reubicación.